

## **Règlement applicable aux zones UE**

### **Caractère dominant des zones**

Elles correspondent aux parties du territoire occupées sur les surfaces importantes par des constructions abritant des services publics ou assimilés : santé, éducation, activités sportives, défense nationale ou autres administrations.

Le volume et l'implantation des constructions existant dans ces zones tranche généralement de façon très nette avec le tissu urbain avoisinant.

Les secteurs UEa (secteurs communs), UEb (cinéma) et UEs (sports) sont différenciés par la hauteur maximale des constructions autorisée.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- **Toutes constructions et installations excepté les équipements collectifs.**

### **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont soumises à conditions particulières :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds privé (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire à virer de dimensions suffisantes.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau** : Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

**Assainissement** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

**Réseaux divers** : L'effacement des lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique pourra être exigé lors des extensions de réseau.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'existe pas de règles particulières.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies doit être déterminée de manière à ne pas porter atteinte à l'homogénéité des ensembles bâtis dans lesquels ils s'insèrent.

L'obligation de construire à l'alignement ou suivant une marge de recul pourra être imposée à l'occasion de la délivrance des autorisations d'utiliser ou d'occuper le sol.

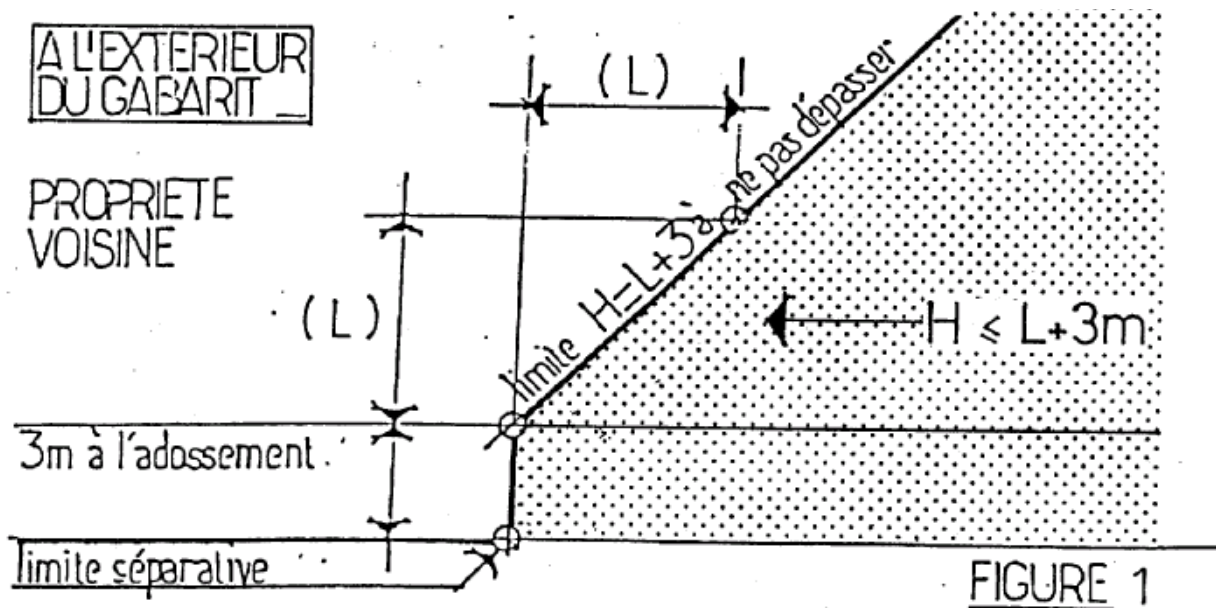
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages implantés par E.D.F. (transformateurs cabines).

## ARTICLE UE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La constructions de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que leur hauteur totale à l'adossement n'excède pas trois mètres (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative).

Dans ce cas, au-dessus de trois mètres, la différence d'altitude entre tout point de ces bâtiments et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être inférieure à la distance entre ces deux points, comptée horizontalement et augmentée de trois mètres.

( $H < L + 3m$ , voir FIGURE 1 ci après)



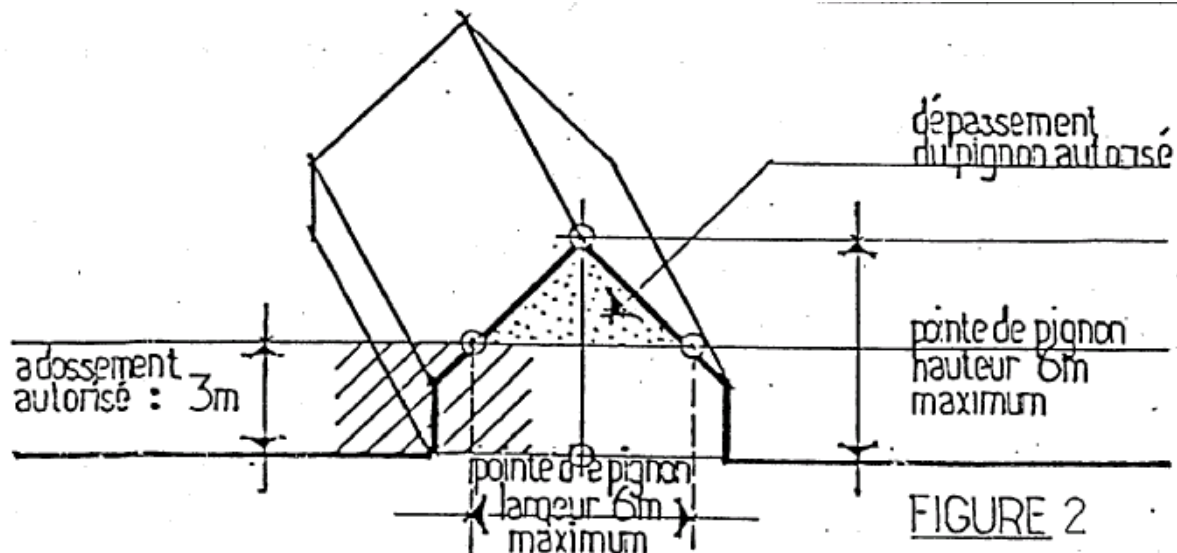
b) Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de **tout point** de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres, et telle que la différence d'altitude entre ces deux points soit inférieure à cette distance, augmentée de trois mètres.

( $H < L + 3m$ , avec  $L > 3m$ )

c) Toutefois, la construction de bâtiments joignant ou non la limite séparative (et dans ce dernier cas en continuant à observer par rapport à cette limite un recul d'au moins 3m) et dépassant en hauteur la surface :  $H=L=3m$

est autorisée dans les cas suivants :

c1) **Pour les bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une faible longueur** ; la pointe de pignon n'est pas prise en compte si la base n'exécède pas une largeur de 6 m (mesurée à trois mètres au-dessus du sol), et si sa hauteur n'exécède pas 6 m à compter du terrain naturel. (voir figure 2 ci-après pour un terrain plat).



c2) Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler, sous réserve de respecter, vis à vis des autres limites séparatives, les prospects latéraux définis en a) et b).

### **Dispositions particulières**

En tout état de cause, lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles d'implantation précédemment décrites, son aménagement, sa transformation et son extension limitée pourront être autorisée sous réserve que le bâtiment reste inclus dans le volume initial.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages implantés par E.D.F. (transformateurs cabines).

**En secteur UEb**, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives sans hauteur limitative autre que celle réglementée par l'art. UE10.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'existe pas de règles particulières.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'existe pas de règles particulières.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes sur le secteur.

En secteur UEb, la hauteur des constructions, en tout point, ne pourra excéder 10 m mesurés à compter du terrain naturel.

En secteur UEs, la hauteur des constructions, en tout point, ne pourra excéder 15 m mesurés à compter du terrain naturel.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions ou reconstructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs, ...) les bâtiments, clôtures, matériaux et installations diverses ne doivent porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

Les clôtures sur rue et le cas échéant à l'intérieur des marges de reculement seront constituées par :

- a) une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m.
- b) un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon n'excèdera pas 0,90 m.
- c) un mur bahut de 0,60 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Dans les voies en pente, la clôture sera divisée en sections d'environ 15 m.

Toute clôture en plaques de béton préfabriquées, de ciment ou de fibrociment et en parpaings non enduits est interdite.

Les clôtures entre fonds voisins en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,50 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera évalué en fonction des besoins de fonctionnement des établissements

En outre, il pourra être exigé un local deux-roues dont la capacité sera estimée au regard du programme.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Espaces libres privatifs** : les espaces libres de constructions, installations, accès et stationnement devront être engazonnés.

**Stockage** : les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'existe pas de règles particulières.